

**ETUDE D'IMPACT DE LA
« ZAC des PORTES de BONDOUFLE »
SUR LE MARCHE EXISTANT**

Réalisée pour ICADE Promotion Logement

EN JANVIER 2011

*par Dominique TCHEKOV- tel/fax : 02 32 36 50 21
mobile : 06 75 60 22 00
e. mail : dtchekov@orange.fr
n° siret : 413 378 662 00014*

1/ LE MARCHE DE L'ANCIEN

Bondoufle est une des communes les plus résidentielles de l'agglomération d'Evry, dont l'urbanisation s'est développée autour du vieux bourg avec son cachet préservé.

Essentiellement développé dans les années 70 et 80, le parc de logements est composé principalement d'habitat individuel.

Plus de 80% des habitants sont propriétaires, à titre de résidence principale.

Références

Les références ci-après ne sont pas exhaustives, mais nous les avons sélectionnées, car représentatives.

Les valeurs mentionnées sont **des prix demandés** par les vendeurs (donc avant négociations) et **frais d'agence inclus**, pour avoir une approche plus précise ; on peut en toute vraisemblance, diminuer de 10 % le prix affiché.

NB : Nous n'avons trouvé qu'une seule référence en studio, à un prix exorbitant (4.300 € / pour un 26 m²), ce qui nous semble déraisonnable et nous n'en tenons pas compte

Type	Surface	Prix global	Année construction	Consommation énergétique	Emission gaz Effet serres	Prix /m ² demandés (FAI inclus)
2 P	42 m ²	159.000 €	1999	F	C	3.800 €/m ²
2 P	46 m ²	180.000 €	2002	D	E	3.900 €/m ²
2 P	47 m ²	180.000 €	2008	D	E	3.830 €/m ²
3 P	73 m ²	241.000 €	-	D	E	3.300 €/m ²
4 P	80 m ²	255.000 €	2008	D	C	3.190 €/m ²
4 P	82 m ²	269.000 €	1990	D	C	3.280 €/m ²
5 P	100 m ²	278.000 €	-	-	-	2.780 €/m ²

Maisons	Surface	Prix global	Année construction	Terrain	Jardin	Prix /m ² demandés (FAI inclus)
4 P	85 m ²	242.000 €	1980	-	-	2.850 €/m ²
4 P	82 m ²	262.000 €	1977	-	164 m ²	3.200 €/m ²
4 P	86 m ²	251.000 €	1976	-	-	2.920 €/m ²
4 P	100 m ²	245.000 €	1974	-	125 m ²	2.450 €/m ²
5 P	94 m ²	279.000 €	1985	175 m ²	-	2.970 €/m ²
5 P	96 m ²	247.000 €	1977	-	117 m ²	2.570 €/m ²
5 P	110 m ²	275.000 €	1973	-	130 m ²	2.500 €/m ²
5 P	98 m ²	239.500 €	1976	150 m ²	-	2.440 €/m ²
5 P	100 m ²	284.000 €	1978	335 m ²	-	2.840 €/m ²
6 P	100 m ²	244.000 €	1974	-	120 m ²	2.440 €/m ²
6 P	105 m ²	259.000 €	1975	220 m ²	-	2.470 €/m ²

Selon les agences, en tenant compte de la correction de négociation et des FAI, il ressort que :

- un 2P d'environ 45 m², se revend en moyenne 3.460 €/m²,
- un 3 P d'environ 73 m², se revend en moyenne 3.000 €/m²,
- un 4 P de 80 m², se revend en moyenne 2.900 €/m²,
- un 5 P de 90 m², se revend en moyenne 2.730 €/m²,
- une maison de 4 P d'environ 89 m², se revend en moyenne 2.570 €/m²,
- une maison de 5 P d'environ 99 m², se revend en moyenne 2.400 €/m²,
- une maison de 6 P d'environ 103 m², se revend en moyenne 2.200 €/m²,

Soit un prix moyen général de l'ancien de 2.750 €/m² (en février 2011) pour des surfaces comprises entre le 2 P et la maison de 6 P).

Les valeurs notariales, communiquées pour la période de mars 2010 (donc il y a 1 an), sont les suivantes, pour tous secteurs de BONDOUFLE confondus :

- **prix du collectif : entre 2.200 et 2.800 €/m²**
- **prix des maisons : entre 2.400 et 2.800 €/m²**

Conclusion

On constate sur le secteur une augmentation des prix d'environ 5% en 1 an entre janvier 2010 et février 2011, avec des prix moyens constatés, dans l'ancien de l'ordre de :

2.680 / 2.750 Euros

avec un écart de valeurs compris entre 2.200 et 2.800 Euros / habitables.

2/ LES CARACTERISTIQUES DE LA ZAC

Ce nouveau quartier, inscrit dans une démarche de développement durable, sera une référence pour toutes les communes avoisinantes.

Dans le souci de préserver l'environnement, des critères qualitatifs seront respectés, parmi lesquels :

- la conception des bâtiments selon des **normes BBC**, comprenant entre autre:
 - Mise en œuvre de solutions intégrant des énergies vertes et de nouvelle génération,
 - la récupération des eaux pluviales par la création de noues,
 - une stratégie énergétique basée sur les énergies renouvelables (assurant une partie importante de besoins en chauffage),
- **une qualité de vie** assurée grâce à des équipements scolaires, commerciaux et ludiques supplémentaires ; des circulations douces et des cheminements piétonniers et voies cyclables,
- **des espaces verts** traités avec un soin tout particulier, avec :
 - la création d'une coulée verte sur l'axe Nord / Sud,
 - la réalisation de jardins familiaux,
 - le prolongement des 2 parcs (les 3 Parts et les Bordes),
 - la création de bassins et de merlons.

Une architecture maîtrisée :

Régit par des cahiers des charges et chartes sur les aspects techniques, mais également architecturaux, paysagers et environnementaux, les opérations bénéficieront d'une harmonie d'ensemble.

L'implantation de bâtiments de logements permettra de réaliser un quartier cohérent et aéré avec une diversité de bâti entre logements collectifs et maisons de ville.

Le respect des gabarits et l'exigence architecturale consistant à retrouver des bâtiments simples mais élégants viendront renforcer l'attractivité de Bondoufle.

3 – LES NOUVEAUX PRODUITS IMMOBILIERS

PROGRAMMATION

La programmation de la ZAC est fondée sur l'analyse des besoins de la population locale et sur la complémentarité avec le tissu urbain existant, jusqu'à présent marqué par:

- une très forte concentration de maisons individuelles (près de 88 %) d'où la prépondérance des très grands logements (plus de la moitié),
- une grande majorité de propriétaires (plus des $\frac{3}{4}$) et en conséquence : un manque de logements locatifs (que ce soit privé ou social). Par ailleurs le parc social ne couvre que 10 % des besoins (bien inférieur au taux légal de 20% la loi SRU)
- une faible place accordée aux primo – accédants, sachant que 50 % des résidences sont occupées depuis plus de 10 ans par les mêmes foyers.

Cette inadéquation, entre l'offre et la demande, consécutive à l'évolution de la démographie et des rythmes de vie actuels, conduit à une nouvelle typologie beaucoup plus conforme à l'attente des bondouflois et des bondoufloises.

La programmation de la première tranche de la ZAC, composée de logements en accession et locatif social, du studio à la maison de ville de 5 pièces se répartit comme suit :

typologie	Nombre Logements privés	%	Nombre de logements sociaux	%
Studios	4	2 %	3	5 %
2 et 3 P	112	60 %	33	53 %
4 P	34	19 %	14	23 %
5 P	0	0 %	5	8 %
MV associations	/	/	2	3 %
MV (4 et 5 P)	35	19 %	5	8 %
TOTAL	185 lots	100 %	62 lots	100 %

- **Il est garanti, par la Charte, que cette répartition sera préservée ultérieurement pour les futures tranches**
- **Les 28 % de social permettront à BONDOUFLE de se mettre progressivement en conformité avec la loi SRU**
- **En accession, les 60 % de 2 et 3 P, inciteront localement toute une frange de la population (jeunes, retraités ne pouvant plus habiter dans leurs maisons, divorcés ou primo accédants), de rester sur BONDOUFLE et de ne pas « émigrer »**

PRIX DE VENTE

En collectif, l'opération se situe :

- inférieure au prochain éco – quartier de BRETIGNY S/ Orge, à 2 pas du RER, au prix moyen de 3.700 €/m²,
- inférieure également au futur éco – quartier des Docks des Alcools, à RIS ORANGIS, où 650 logements vont sortir, à 5 minutes du RER et proche de la SEINE, entre 3.450 et 3.600 €/m²,
- sensiblement comparable aux prix pratiqués sur EVRY (3.500 €/m² en moyenne), car secteur très fonctionnel mais faible pouvoir d'achat,
- supérieure au prochain programme de FLEURY MEROGIS, où ICADE va bientôt sortir une centaine de logements, à 3.350 €/m², (soit 2.950 €/m², avec TVA à 5,5%) dans le quartier des Joncs Marins.

En conséquence, nous préconisons un prix moyen de :

3.450 €/m² (avec une TVA à 19,6 %)

En maisons de ville, l'absence de concurrence, nous conduit à assimiler ce produit à un collectif de 4 ou 5 P.

(En effet, les références sont à majorité des maisons indépendantes et non pas de ville).

Ainsi, compte tenu :

- du prix moyen du neuf préconisé en collectif (3.450 € /m², toutes catégories confondues),
- du marché de l'ancien pour des maisons individuelles, de 4 ou 5 P,

nous proposons un prix moyen de **3.250 Euros TTC** :

3.380 € / m² (la maison de 80 m²)

3.220 € / m² (la maison de 95 m²).

4 – CONCLUSIONS

Les Bondouflois / Bondoufloises vont bénéficier directement du développement de cette opération à travers les nouveaux espaces verts et équipements publics.

L'implantation de logements sociaux exigés par la loi SRU sera gérée et entretenue par un seul et unique bailleur social **TERRALIA**.

Cet intervenant, très bien implanté localement, avec un savoir – faire incontestable, unique interlocuteur pour le parc locatif, est une garantie :

- pour assurer un bon entretien du parc,
- une bonne gestion du taux d'occupation des logements,
- éviter les vacances, sources de délabrements des logements sociaux,
- Présence d'un gardien sur place.

La conception du plan masse, la proportion des logements sociaux et la programmation diversifiée, tant sur la typologie que sur leur implantation, favorise l'intégration de ces derniers visant une harmonie d'ensemble.

Par ailleurs, compte tenu de la qualité du projet envisagé, des aménagements et des investissements à venir, la ZAC des Portes de Bondoufle va accroître l'attractivité de la ville.

Concernant l'impact de ce programme sur la valeur vénale des biens existants, on constate une différence de prix significative entre les prix moyens relevés dans l'ancien 2.680 / 2.750 et ceux envisagés sur les programmes neufs compris entre 3.350 et 3.450 Euros

Une maison de ville de 90 m² vendue aux environs de 250.000 Euros dans l'ancien sera ainsi proposée à plus de 300.000 Euros.

De plus, la programmation envisagée prévoit davantage d'appartements répondant à un vrai besoin exprimé par les habitants pour satisfaire le besoin des jeunes Bondouflois / Bondoufloises, proposer des logements permettant la décohabitation ainsi que des logements pour la population senior (surface de plein pieds, entretiens des espaces verts communs, logements aux normes handicapés...)

En conséquence, compte tenu de l'attractivité immobilière que va créer la ZAC, et la différence de prix constatée entre le marché ancien et les prix projetés dans les programmes neufs, on peut déduire que l'impact de la ZAC va bénéficier au marché local en terme de visibilité/attractivité et que les prix dans l'ancien devraient se maintenir voire légèrement augmenter.